

房产天地

Real Estate

■ 热点透析

■ 记者观察

中国已有的 400 多亿平方米城乡建筑中 99%为高能耗建筑,而新建建筑中 95%以上仍是高能耗建筑,单位建筑面积采暖能耗为气候条件与中国相近的发达国家新建建筑的 3 倍左右

建筑物消耗中国半数能源

信息透明
有利夯实房价

□ 顾列铭

2005 年盛夏又至,电力供应仍很紧张。中国建筑业协会建筑节能专家估计,如果中国成功推行节能住宅,中国建筑能耗可减少三亿三千五百万吨标准煤,空调高峰负荷可减少约八千万瓦电力,相当于四个半三峡电站满负荷时的发电量。

建筑耗能触目惊心

所谓“建筑能耗”,是指建筑物使用的能耗,包括采暖、空调、热水供应、炊事、照明、家用电器等方面所消耗的能源。现在中国一年建成的房屋建筑面积,比所有发达国家一年建成的房屋建筑面积的总和还要多。从总量上来看,到目前为止,不仅已有的 400 多亿平方米城乡建筑中的 99%为高能耗建筑,而新建的数量巨大的房屋建筑中,95%以上仍是高能耗建筑,单位建筑面积采暖能耗为气候条件与中国相近的发达国家新建建筑的 3 倍左右,建筑物消耗了中国 50%左右的能源。而在建筑能耗中,空调制冷用电量最值得关注。预计到 2020 年,全国制冷电力高峰负荷将会翻两番,即达到约相当于 10 个三峡电站的满负荷出力。目前,建设每千瓦的电站和电网设施,平均约需 8000 元投资,为了满足 2020 年夏季短时间空调制冷的高峰负荷,全国电力建设总投资共约



居住成本每年节能合计 1000 元,70 年使用期就能省下 7 万元。节能房减少了能耗,又节省了维修费用,更能延长房屋使用年限。普通老百姓何乐而不为? 建设部出台的《建筑节能“九五”计划和 2010 年规划》,要求在建筑类型上首先从居住建筑开始,其次是公共建筑,然后是工业建筑。而且已从 2000 年开始实施对能耗大的旧建筑进行节能改造,到 2010 年普遍实行节能 50%的计划。

据介绍,目前世界各国的节能住宅各有特色,所使用的节能设备和节能系统有:1,太阳能电池板。它可以把太阳光转化为电能,使整栋房子的电力供应来源于此;2,隔热屋顶。在夏天,为了防止屋顶外的热量传导到屋内,在屋顶敷上一层高密度泡沫板,可使室内自然温度降低 2—3 摄氏度;3,保温外墙。里层是承重墙,中间是 5 至 8 厘米的空气层,内置具有保温防水反光特性的材料,最外层是轻质墙体材料。这种外墙可以阻止屋外的热气进入屋内;4,低辐射玻璃。这种玻璃可以有效地

阻隔红外线进入室内,使室内的温度不会发生太大的变化。

节能标准应强制推广

在国际上通行的节能概念是指提高建筑中的能源利用效率,并特指建筑使用过程中对采暖、空调、热水供应、炊事、照明、家用电器等方面能耗的节约。然而,在我国一些城市的房地产开发商在住宅建设中运用了新节能技术的目的主要是作为“卖点”来为销售服务,有的根本就没有使用节能材料,而市民买房则很少关注也很少能从表面上检验建筑节能。发达国家对建筑节能日益重视,各国政府纷纷以立法的方式规定并资助隔热和节能,如丹麦颁布了《住房节能法案》,现在丹麦住房每平米供热耗能比 1974 年已经减少了 50%多,仅此该项该国的耗能下降了 25%。

目前,欧洲和美国正在“硬销”节能建筑,力图使节能住宅成为未来建筑的发展趋势,欧洲一些国家在为建造节能建筑的建筑商提供

深圳房价环比下降 2.19%

□ 金名

深圳市国土房管部门日前发布上半年房地产市场有关数据显示,6 月份深圳市商品住宅价格比 5 月下降 2.19%,住宅销售量比 5 月下降 13.2%。但最近两年深圳市商品房需求基本保持 10%左右的平稳增长,因此今年 1—6 月深圳市住宅价格仍然继续呈现上升势头,商品住宅均价为 6547.89 元/平方米,与去年同期相比上涨 12.05%。今年 1—6 月深圳市商品房投资同比下降 14.80%;商品房竣工面积 214.91 万平方米,同比下降 23.93%。与此同时,深圳市商品房空置量不断消化,6 月底商品房空置面积为 142.78 万平方米,同比减少 38.57%。6 月份深圳二手房交易数量明显下降,当月交易面积为 78.75 万平方米,与上月相比下降了 24.81%。

北京房价三季度有望回落

□ 肖薇

从北京市统计局获悉,今年上半年,北京房价走势呈上升势头。上半年全市商品房价格指数为 106.7%,同比提高 4.1 个百分点;二季度为 106.8%,比一季度高 0.3 个百分点。二手房房价价格指数为 106.5%,同比上升 3.7 个百分点。房屋租赁价格也小幅上涨,上半年价格指数为 101.8%。6 月末,全市个人住房消费贷款比年初增加 110.7 亿元,同比下降 42.1%,城市居民人均购房与建房支出仅增长 2.9%,增幅较低。

二季度,房地产企业景气指数同比下降 0.96 点,企业家信心指数比一季度下降 5.8 点;房地产企业融资指数同比下降 37.6 点,比一季度下降 45.9 点。

据统计局有关官员分析,目前北京房价总体走势还很复杂,很难预测,远来看房价预期下降没问题;短期看,若乐观估计,三季度房价将会有小幅回落。

北京一大宗土地将挂牌交易

□ 森森

海淀区清河镇原三家毛纺企业用地近日开始竞价,起始价为 169886.46 万元。这是北京自实施土地公开交易以来最大的公开挂牌出让的土地。

据介绍,此次挂牌出让宗地位于海淀区清河镇,规划建筑面积达到 70.1 万平方米,其中住宅建筑面积达到 55.8 万平方米,是北京土地市场公开交易以来最大的一块公开挂牌出让的土地,该地块已实现三通一平,市政配套设施也将完全到位,开发商取得土地后就可以直接进行开发。此次挂牌竞价的截止时间为 2005 年 8 月 1 日,最小加价幅度为 800 万元。据透露,目前有包括金地、国美等在内的来自北京、上海、广东等多个省市的 50 多家具有实力的房地产公司已经购买了标书;业内传闻,万科、顺驰、华润等多家公司也对此地块表示出了浓厚兴趣。

节能建筑并不神秘

开发商只要花费建造成本的 6%—7%的费用,给住宅穿上一层“棉袄”,冬夏两季所用空调的耗电量就会大幅减少,住宅总能耗就能减少一半以上,这就是节能建筑。那么,节能房能给老百姓带来什么实惠? 江苏省建设厅住宅产业促进中心主任徐建国举例说,他们曾就一套 100 平方米的节能房做实验,夏季该房的室内温度比普通房低 1—3 摄氏度,用空调可节电 50%,一个月仅电费就省下 300 元左右。同时,节能房所用建材科技含量高,100 平方米的节能房,初期的造价虽说多投入 2 万元,但因其安全耐用、生命周期长,分摊到每个使用年的

■ 业界动态

□ 林华

近年来,商业地产开发过热使得一些问题也逐渐凸显出来。有专家预测今年会出现一些商业地产项目“崩盘”。在这种背景下,商务部将于近日派出调研组分赴全国各地,对全国商业设施建设情况进行专项调查。

商业地产热中的隐忧

国内商业地产在宏观调控政策下走过了 2005 年上半年,竟然奇迹般地继续保持了高速增长。据统计数据显示,2005 年 1—5 月份,全国商业地产投资高达 458 亿元,与去年同期相比增长 38.7%,在建项目面积同比增长 94.7%。一段时间以来,一些海外基金如摩根士丹利、高盛等频频以巨资购买上海的高级写字楼。据透露,截至 6 月份,今年已有约 25 亿美元的国际投机资本“砸”向中国商业地产。这无疑显示了海外基金对商业地产这块市场的强烈看好;众多房地产咨询机构如仲量联行也纷纷预测,上海的商业地产特别是甲级写字楼在未来将有 20%—30%的增幅。

不仅在大城市,就是在二、三线城市,商业地产投资也在火热地进行。在“太湖明珠”无锡,全球零售业巨鳄沃尔玛设在当地的首家门店今年刚刚破土动工。此前,已有 11 条外资商业“大鳄”在无锡市区开设了 15 家门店,其中仅在沃尔玛周边 3 公里范围内就有 4 家大型超市。在西南商业重地成都,仅大型零售企业就已聚集了 40 家以上。去年成都市区累计供应商业用房面积已达 127.44 万平方米,销售面积 81.38 万平方米,46 万平方米暂未售出。今年,成都商业地产的新开工面积就超过 200 万平方米,很多项目将面临招商压力。相比之下,直辖市重庆似乎更不容乐观。去年该市商业用房空置面积 246 万平方米,空置一年以上的达 160 万平方米。

商务部市场体系建设司处长刘晓峰以“两个有余,三个不足”来概括目前的商业地产现状:即投资有余、热情有余,但专业不足、规划不足,因而最后规范也不足。事实上,无论开发的是购物中心、商业街还是社区商业物业,多数开发商都沿用住宅开发的手法,分割物业产权出售,快速获利。这一违背国际商业地产开发规律的做法也让一些企业自食其果,成功者少,陷入纠纷者众。

业内人士分析,在商业地产投资热中,不少投资者无视市场显而易见的高风险,以非理性的投机行为代替理性的投资行为。与住宅投资热有所不同的是,住宅尚有巨大的市



场需求在背后支撑,而商业地产一旦投资失败,其结果只能是一损俱损。

商务部剑指商业地产

据悉,国内首次针对商业设施建设情况进行的专项调查已于 7 月上旬全面启动,调查重点地区锁定广东、广西、福建、上海、江苏和浙江等省。商务部现已向有关省市下发通知,要求各地先行摸底,调研组随后将分赴各地。中国商业地产联盟秘书长王永平表示,开展这项调查行动,一是为了防止中央政府调控住宅地产之后形成新的商业地产投机风潮,二是为了推动《城市商业网点规划条例》的尽快出台。同时,商务部希望摸清商业设施的增量,以便及时对市场做出正确引导;发现商业地产开发中的问题与难点,为中央调整行业政策提供依据。

业界人士认为,商务部此番动作虽然不是全国撒网,但其目的和意图都十分明确。防范大型商业地产投资过热、规范国内大型商业地产建设已被提上了议事日程。中国商业经济学会副会长黄国雄指出,商业地产行业内部存在的风险和问题值得警惕。首先是不断攀升的空置率的问题。这几年全国商业地产占整个房地产的竣工面积数量的 10%左右,但商业地产空置面积却占整个空置面积的 1/4 左右,而且还以每年 10%甚至 20%的速度递增。2004 年我国商业地产空置面积达到 2610 万平方米,到今年一季度空置面积又上升了 20.3%。资金运营情况是此次调查的重点之一。目前商业地产开发过分依赖银行贷款,特别是大型商业设施,动辄十几亿乃至几十亿元,对商业银行的依赖性更强。一旦出现经

局早于 6 月上旬就已通知我们 7 月份商务部会派人到东莞调查商业地产的发展情况。我们亦已先作了一次内部调查,主要从税收以及营业方面作了一次自查。”在接到通知后,不少东莞市的商业地产开发商均已作自查,但商业地产面积是否过大并非个别发展商就能解决的问题,它取决于商务部调研小组如何看待这些数据。“恐怕这是国家对商业地产进行宏观调控的前奏。”东莞一发展商这样理解此次调研。该发展商回忆,早在 2004 年上半年,商务部就接到国务院温家宝总理的亲笔批示要对商业地产进行调研。此次商务部如此高调行事有别往常,故一切都必须认真对待。广东省连锁经营协会会长助理黄华军认为,先天不足的多,后天补救的少;赚块钱的多,符合商业地产发展规律做长线投资的少,这是国内商业地产发展的通病,并非东莞特有。只是由于东莞购买力旺盛,加上城镇化推进较快,取得土地的成本较低,政府规划、调控力度较弱,造成商业物业总量偏多。

被业界称为“商业地产专业户”的大连万达集团董事长王健林日前也表示,在商铺开发中急于短期套现、卖完就走人的心理都是要不得的,搞商业地产开发必须做好长期投资的准备。事实上,商业地产开发商也逐渐感觉到了这一点,进入商业地产开发领域时会更细致地考虑自身实力做好“中长线投资打算”,或者把商铺长期持有自己经营,或者把商铺经营得有声有色后再行出售。有关专家认为,从政府出台的各项政策和商业地产市场发展状态来看,国家支持房地产业发展的基调并没有改变,只是针对其中不合理的投机成分进行调整。一系列政策“组合拳”将对房地产市场的发展起到引导作用。

第四,近期北京大批“8.31 土地大限”过关项目入市,市场供应量增加,这对“摊薄”市场需求将起一定作用。第五,目前上海房价有松动迹象,有消息称,部分开发商已经“扛”不住,开始降价销售。虽然,上海市场与北京不同,但上海房价的下跌会对北京购房者的心理预期产生影响,有可能会加重购房者持币待购心理。

从近几年中国经济的发展看,凡是信息不对称的市场,就会有暴利产生。如前几年的证券市场,庄家为操纵股价,或者事先掌握内部消息,进行炒作,或者散布虚假信息,诱骗投资者上当;房地产行业暴利同样与信息不对称有关。有的不良开发商,故意散布虚假信息,人为制造恐慌气氛抬房价牟取暴利;有的房地产销售代理公司,为了尽快完成销售任务,使用各种伎俩诱骗消费者上当,明明还有大把的房子没卖出去,却告诉你只有不多的房源,再不买就没有了;还有一些媒介,在利益的驱动下,不惜违背职业道德,散布有利于开发商的言论造势,让消费者上当受骗。这些都是房地产市场信息不对称的表现。其实,政府在这方面是可以有所作为的。例如,可强制性要求开发商对预售项目和在售项目必须在规定时间内披露真实的成交价格与成交数量。这样就可以使购房人充分了解有关信息,并由此作出正确的购房选择。有专家建议,政府有关部门应对此事予以充分的重视。这不仅对建立透明、高效、有序的市场有着极其重要的作用,而且也可使老百姓从中受益。我们期待政府在完善房地产市场信息建设方面能有所作为。

光大永明投资连结保险投资单位价格公布

评估基准日:2005年07月20日		
	买入价(元)	卖出价(元)
稳健型投资帐户	1.1103	1.0574
平衡型投资帐户	1.1073	1.0546
进取型投资帐户	1.1066	1.0539